

Drei Wohnimmobilien in Berlin, Heidelberg und Leipzig – Fertigstellung Heidelberg

Ankauf im Geschäftsjahr 2017/2018 / Fertigstellung Heidelberg im Juni 2020

Im Juni 2020 wurde das letzte Gebäude eines Wohnportfolio-Ankaufs von drei Projektentwicklungen fertig gestellt und die Immobilie in Heidelberg in den Portfoliobestand von grundbesitz Fokus Deutschland übernommen.

Die auf studentisches Wohnen ausgelegte hochwertige Immobilie mit Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss und einer Gesamtnutzfläche von rund 3.700 m² verfügt über 161 Betten, verteilt auf 119 moderne, voll ausgestattete 1- bis 3-Zimmer-Apartments. Zur allgemeinen Nutzung stehen Gemeinschaftsflächen und eine Dachterrasse zur Verfügung. Eine Tiefgarage bietet zudem ausreichend Fahrradstellplätze und 21 Pkw-Stellplätze.

Die Immobilie befindet sich in einer durch Wohnbebauung geprägten Umgebung mit direktem Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr. Die sich in der Nähe befindlichen Schulen/Universitäten, der Hauptbahnhof und die Innenstadt von Heidelberg sind in wenigen Minuten mittels Bahnansbindung bzw. Fahrrad gut zu erreichen. In direkter Umgebung befinden sich fußläufig verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, diverse Bars, Gastronomie- und Freizeitangebote.

Das Fondsmanagement von grundbesitz Fokus Deutschland hat im Geschäftsjahr 2017/2018 ein Wohnportfolio, bestehend aus drei Projektentwicklungen in Berlin, Heidelberg und Leipzig, in Höhe von insgesamt rund 55 Mio. EUR für den Fonds erworben. Die Immobilie in Leipzig ging bereits im September 2019 in den Portfoliobestand über, die Wohnimmobilie in Berlin folgte im November 2019.



Studentisches Wohnen, Heinrich-Fuchs-Straße, Heidelberg

Wohn-/Nutzfläche	rd. 3.700 m ²
Wohneinheiten/Betten	119/161
Grundstücksgröße	3.135 m ²
Pkw-Stellplätze	21
Fertigstellung	Juni 2020
Erwerb	Dezember 2017
Ankaufspreis	21,7 Mio. EUR

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Investment in ein modernes Studierenden-Wohnhaus in einer der größten Universitätsstädte Deutschlands
- Weitere Diversifizierung des Portfoliobestands durch die Erhöhung der Nutzungsart Wohnen
- Attraktiver Mikro-Standort mit guter ÖPNV-Anbindung zur Innenstadt und zu den Universitäten von Heidelberg

Wohnimmobilie für studentisches Wohnen

Das fünfstöckige, barrierefreie Apartmenthaus für studentische Wohnen mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss und einer Nutzfläche von rund 3.700 m² wurde im Juni fertig gestellt. Die qualitativ hochwertigen und voll ausgestatteten 119 Wohneinheiten mit insgesamt 161 Betten bestehen überwiegend aus 1- und 2-Zimmer-Apartments mit einer Raumgröße von jeweils 21 m² bzw. 43 m². Vier 3-Zimmer-Apartments mit einer Mietfläche von ca. 71 m² ergänzen das Angebot. Alle Wohneinheiten sind mittels Aufzug erreichbar, verfügen über einen Internetzugang, ein eigenes Badezimmer, eine voll ausgestattete Küchenzeile und größtenteils über einen Balkon. Den Studierenden steht darüber hinaus ein Gemeinschaftsraum je Etage für Freizeit und Studium sowie eine gemeinschaftliche Dachterrasse zum Verweilen zur Verfügung. Auf dem Grundstück befinden sich neben ausreichend Fahrradstellplätzen 21 Pkw-Stellplätze zur Anmietung in einer Tiefgarage.

Lage – Heinrich-Fuchs-Straße, Heidelberg, Deutschland¹⁾

Heidelberg mit rund 160.000 Einwohnern ist Teil der dichtbesiedelten Rhein-Neckar-Region. Die drittgrößte Stadt Baden-Württemberg beheimatet fünf Universitäten mit 39.000 Studierenden, entsprechend sind knapp 40% der Bewohner unter 30 Jahre alt. Darüber hinaus ist Heidelberg die Stadt mit der höchsten Dichte an Einwohnern mit Universitätsabschluss (rund 41%). Dies führt zu einer starken Konzentration von Jobs in wissenschaftlichen Sektoren. Zudem zählt die Stadt mit ihren historischen Bauwerken als Magnet für Touristen und zieht über 11 Millionen Besucher pro Jahr an. Das Objekt befindet sich unweit der Stadtmitte und der Universität Heidelberg in ruhiger Wohnlage. Mit Hilfe der öffentlichen Verkehrsmittel kann die Universität inklusive Fußweg in fünf bis zwanzig Minuten erreicht werden. Die unmittelbare Umgebung bietet außerdem eine gute Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten.

Markt – Wohnimmobilien Heidelberg, Deutschland¹⁾

Der Heidelberger Wohnungsmarkt entwickelte sich in den vergangenen Jahren positiv. Getragen von stetig ansteigenden Haushaltszahlen, solidem Beschäftigungswachstum und einer hohen Studentennachfrage sank die Leerstandsrate auf zuletzt etwa 1%. Fertigstellungen stiegen in der Vergangenheit kurzzeitig stark an und erreichten 2012 ihren Höhepunkt, sanken in der Folge jedoch wieder. Entsprechend blieb der Druck auf den Mieten in den letzten Jahren hoch. Nicht zuletzt aufgrund der starken Stellung Heidelbergs als Wissenschaftsstandort dürfte sich der städtische Wohnungsmarkt auch künftig entsprechend positiv entwickeln.

Strategie – Langfristig vermietete Immobilie in guter Lage

Mit dem Ankauf dieser Immobilie wird der Fondsstrategie entsprochen, qualitativ hochwertige Immobilien in guten bis sehr guten Lagen zu erwerben. Mit dieser Wohnimmobilie, ausgelegt auf studentisches Wohnen, wird die Nutzungsart Wohnen weiter ausgebaut, mit dem Ziel, langfristig stabile Mieteinnahmen für den Fonds zu generieren.

(1) Quellen: Oxford Economics, Riwis, Empirica, DWS 2020

Wichtige Hinweise:

DWS ist der Markenname unter dem die DWS Group & Co. KGaA und ihre Tochtergesellschaften ihre Geschäfte betreiben. Die jeweils verantwortlichen, rechtlichen Einheiten, die Kunden Produkte oder Dienstleistungen der DWS anbieten, werden in den entsprechenden Verträgen, Verkaufsunterlagen oder sonstigen Produktinformationen benannt. Der Fonds grundbesitz Fokus Deutschland ist ein von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegtes und von ihr verwaltetes Sondervermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). Die vorstehende Kurzinformation über den Ankauf dieser Fondsimmobilie stellt keine Anlageberatung dar. Eine Anlageentscheidung sollte in jedem Fall auf Grundlage der Wesentlichen Anlegerinformationen und des Verkaufsprospektes sowie des Jahres- und ggf. Halbjahresberichts des Offenen Immobilienfonds grundbesitz Fokus Deutschland in der jeweils gültigen Fassung getroffen werden. Diese Unterlagen sind in gedruckter oder elektronischer Form bei der DWS Investment GmbH, 60612 Frankfurt am Main (erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen) oder unter realestate.dws.com erhältlich. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der DWS Grundbesitz GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann.